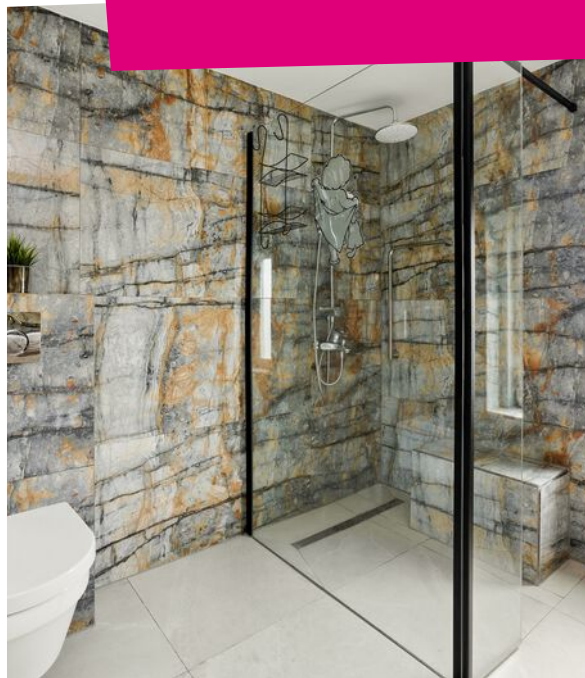


Esdoornlaan 21

ALBLASSERDAM / 2951 BE

Ruime tweekapper met
tuin op het zuidoosten!



steef!
MAKELAARS



KOM JE OP
DE **KOFFIE?**



Word fan van Steef! en krijg
toegang tot exclusieve
aanbiedingen en previews!



/steefmakelaars

Steef! Aangenaam!

Als geen ander kent Steef! Makelaars de fijnere nuances in het vak. Het vak als makelaar is enorm gewijzigd. Zo speelt de geldigheidsduur van een hypotheekofferte een rol bij het aan- en/of verkoopproces. Kopers zijn er toch genoeg in deze tijd wordt er gedacht. Er leeft veel frustratie onder deze groep woningzoekenden. Hoe gaan we daar ethisch goed mee om? Dat is waar Steef! Makelaars voor staat; *een tevreden verkoper en een gelukkige koper die zich serieus genomen voelt!* Daar zijn bekwame mensen voor nodig. Hieronder presenteren wij met trots ons team met ieder voor zich een passie voor de dienstverlening.



Stephan Bahlman
Register Makelaar Taxateur



Bram Muilwijk
Register Makelaar



Annemarie Huijser
Assistent Makelaar



Anne-Sophie Aarnoudse
Assistent Makelaar



Marianne de Pee
Secretaresse



Gezina Bons
Administratief medewerkster

Kenmerken

Woonoppervlakte

166m²

Perceeloppervlakte

280m²

Externe bergruimte

3m²

Inhoud

572m³

Tuin ligging

Zuidoosten

Aantal slaapkamers

6

Bouwjaar

1956

Energie label

D



Steef! woning beoordeling

Deze royale woning ligt aan het water en heeft een zonnige achtertuin op het zuidoosten. De woning is ruim en licht, voorzien van een nieuwe badkamer (2025), meerdere slaapkamers en veel mogelijkheden om verder naar eigen wens af te werken. Het volledig zelfstandige bijgebouw biedt extra woon- of werkruimte, ideaal voor gasten of een kantoor aan huis.

Energiezuinig

Ligging

Kwaliteit



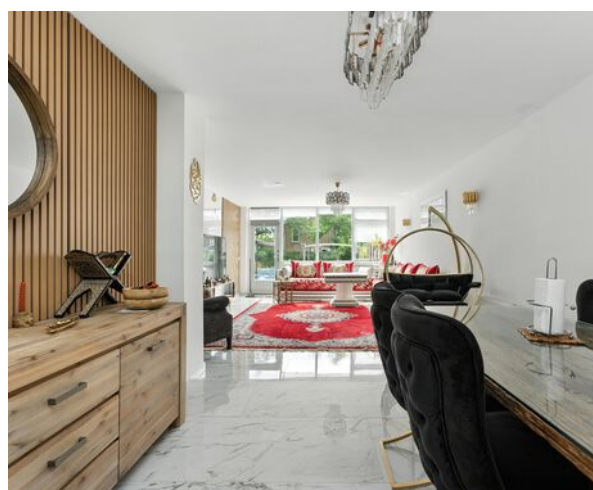
Begane grond

De hal geeft toegang tot een praktische kelderkast, de meterkast, toiletruimte en de keuken. De begane grond is royaal dankzij de aanbouw.

Aan de achterzijde kun je een grote zit-hoek creëren met uitzicht op de tuin. In het midden van de woning is er ruimte voor een eettafel. Dankzij de **grote raampartij** valt er veel licht naar binnen. De woonkamer is voorzien van sfeervolle wandpanelen. Alles is **gestuukt**, waardoor je het eenvoudig in je eigen kleur kunt verven. De hoekkeuken is voorzien van

een oven, oven/magnetroncombinatie, koffiemachine, **inductiekookplaat** (6 zones) met een aparte gas **wokbrander**, afzuigkap, koel-/vriescombinatie en een vaatwasser. De keuken biedt veel ruimte en je kunt hier gezellig koken terwijl je contact houdt met de mensen aan de eettafel. Laat je het voorlopig zo of kies je voor een gloednieuwe, moderne keuken?





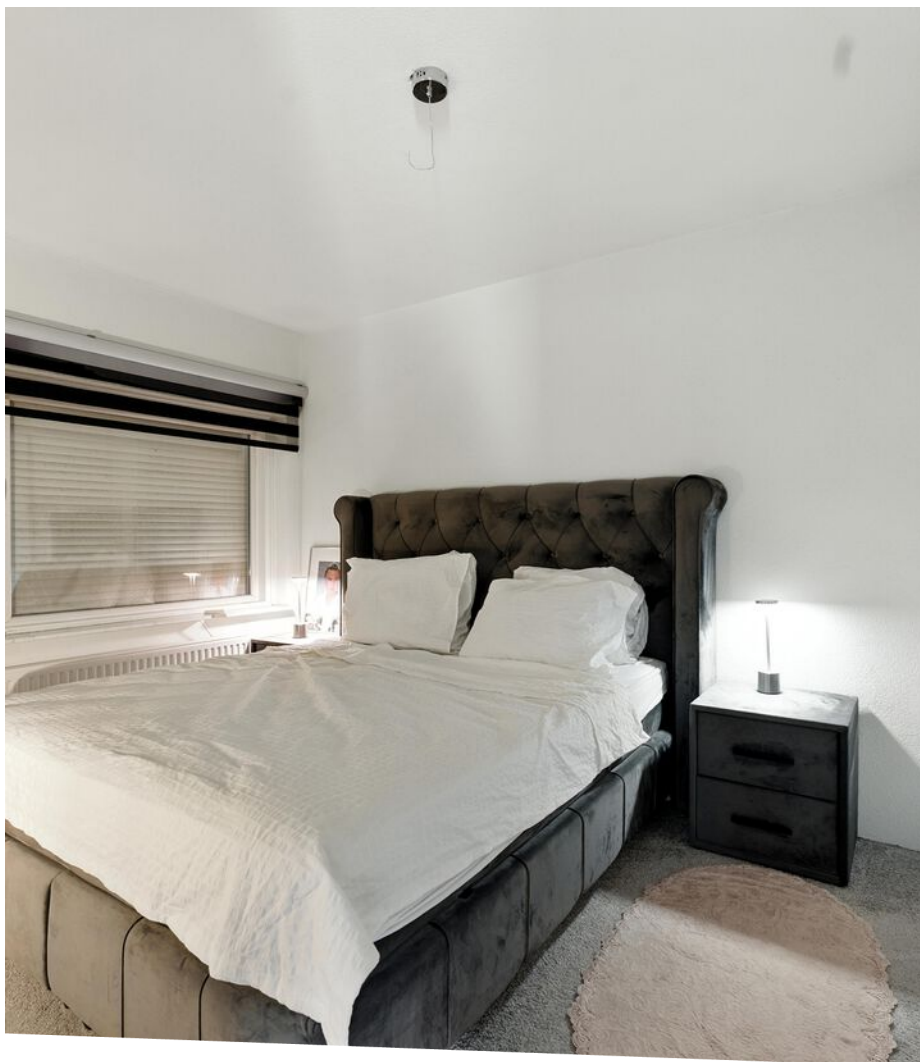
*Veel ruimte door de
grote aanbouw!*

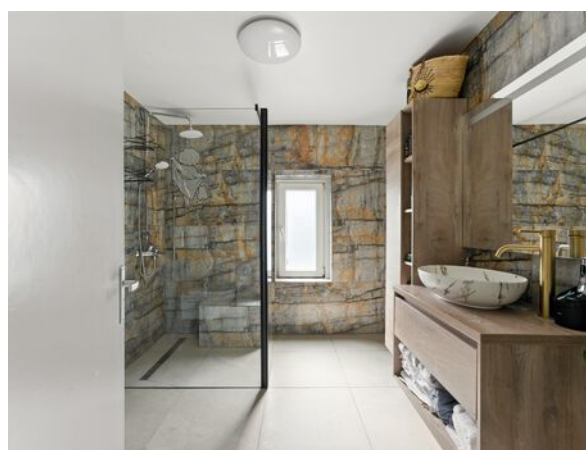


Eerste verdieping

De ruime overloop heeft in de hoek een fonteintje en ruimte voor de wasmachine en droger. Daarnaast is er toegang tot een handige inbouwkast, twee slaapkamers en de badkamer.

De ruime, gloednieuwe badkamer (2025) is voorzien van een toilet, inloopdouche, meubel met geïntegreerde wastafel en een designradiator. Dankzij het grote raam kun je voldoende ventileren. De **ruime master bedroom** heeft genoeg plek voor een groot bed en een royale kledingkast. De slaapkamer aan de voorzijde van de woning is perfect geschikt als kinder-/tienerkamer, werkkamer of logeerkamer. Er is voldoende ruimte voor een ruim bed en extra meubels. Dankzij de grote ramen valt er **veel licht** naar binnen.





*Gloednieuwe
badkamer!*



Tweede verdieping

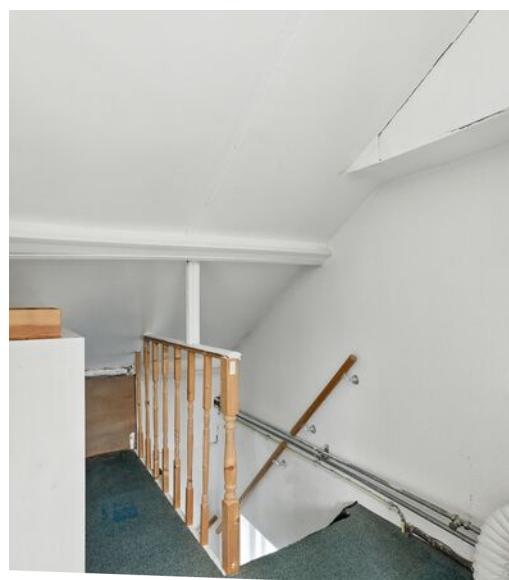
De knusse overloop geeft toegang tot twee slaapkamers en heeft een klein raam. De woning moet op sommige punten nog worden afgewerkt, waardoor je de mogelijkheid hebt om alles volledig naar eigen smaak in te richten.

Op zolder bevindt zich een extra slaapkamer, voorzien van een **nokverhoging** waardoor er extra ruimte en licht is ontstaan. In deze kamer vind je ook de Cv-kast. Het is een prima, volwaardige kamer met een mooi uitzicht op de sloot achter de tuin. Op dezelfde verdieping is nog een extra slaapkamer met een **dakkapel**, gelegen aan de voorzijde van de woning. Een prima, lichte kamer die uitstekend geschikt is als extra slaapkamer of werkruimte.





*Nokverhoging en
dakkapel!*



Bijgebouw

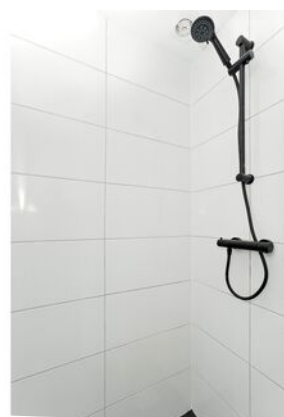
Het bijgebouw op de begane grond heeft een eigen, aparte ingang. Je komt binnen in een ruime hal, waar je bijvoorbeeld een klein bankje kunt plaatsen.

Via een toog loop je door naar de keuken, die is uitgerust met een oven/magnetroncombinatie, afzuigkap, vaatwasser en **aansluiting voor de wasmachine**. Aansluitend is er een kamer die je kunt gebruiken als slaapkamer. Deze ruimte is voorzien van een wastafel en hier hangt ook de boiler. Vanuit deze kamer kom je in de badkamer, die is ingericht met een toilet, **inloofdouche** en mechanische ventilatie. In de 'woonkamer' van het bijgebouw bevindt zich een trap naar de eerste verdieping. Hier kom je in een kamer die je op verschillende manieren kunt indelen. Dankzij het dakraam en het raam in de zijgevel is er veel licht.





*Zelfstandig wonen
met eigen entree!*



Tuin

De voortuin (afm. ca. 7.00 x 9.00) ligt op het noordwesten en beschikt over een ruime oprit met plek voor twee auto's. De voortuin heeft een vijgenboom en (kunst)gras. Kinderen kunnen hier heerlijk spelen. De tuin is voorzien van elektra en een wateraansluiting.

De achtertuin is via de zijtuin (afm. ca. 11.50 x 2.50) achterom te bereiken. Hier is ruimte voor het stallen van je klike's. De achtertuin (afm. ca. 9.00 x 7.30) is heerlijk ruim en beschikt over een royaal terras en een houten vlonder, waar je de hele dag van de zon kunt genieten dankzij de ligging op het **zuidoosten**. Het is extra leuk dat de tuin direct **aan het water** grenst, je stapt zo in je roeibootje of gooit vanaf de vlonder je hengel uit. Daarnaast biedt de tuin volop ruimte om meerdere gezellige zithoeken te creëren, zodat je op elk moment van de dag een fijn plekje hebt om te ontspannen. De tuin is voorzien van elektra.





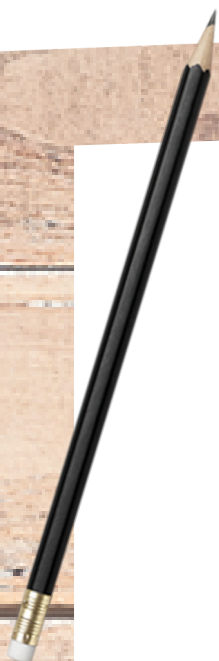




Plattegronden



MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl

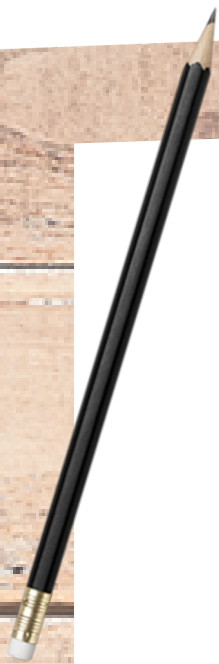


Plattegronden

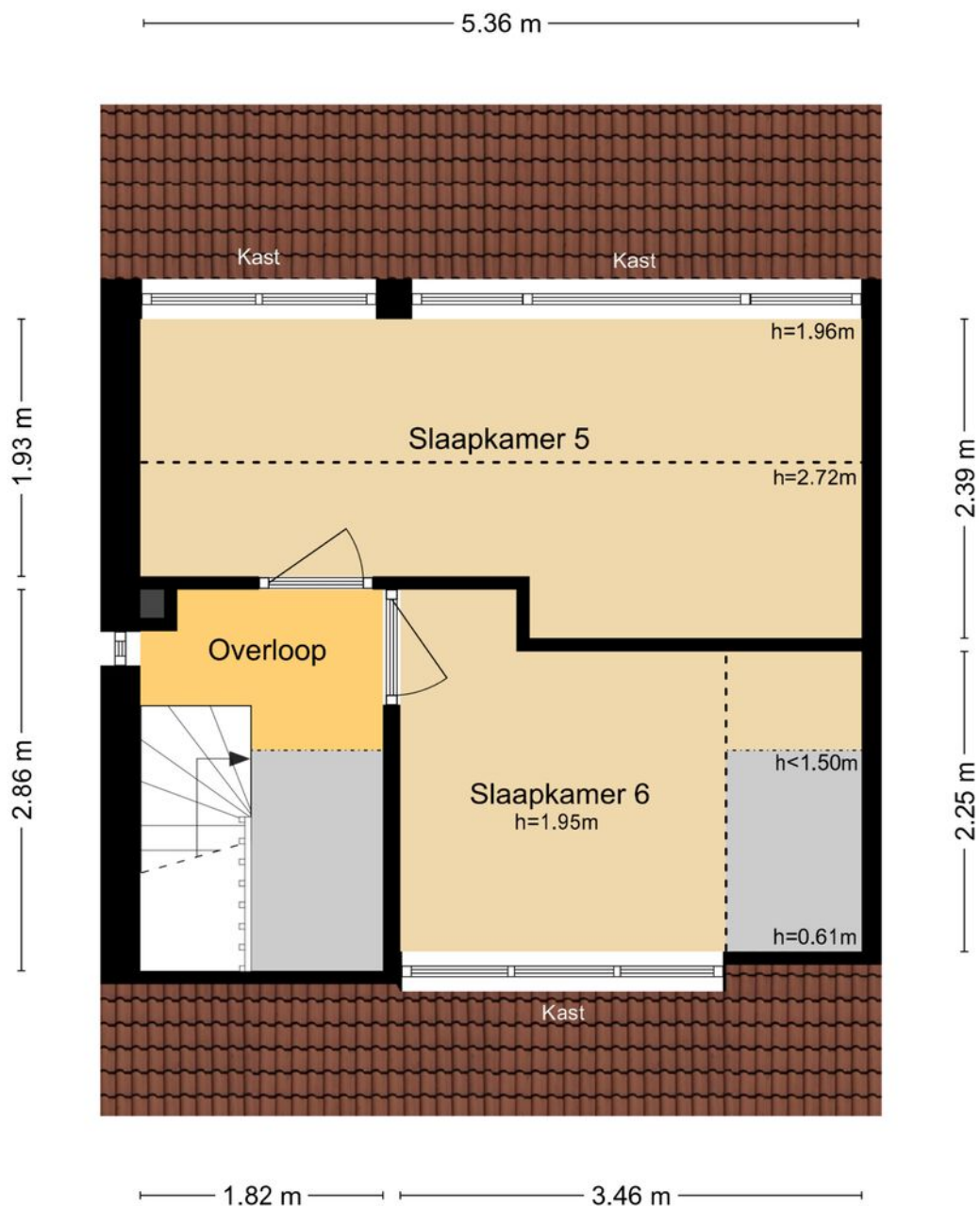


MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl

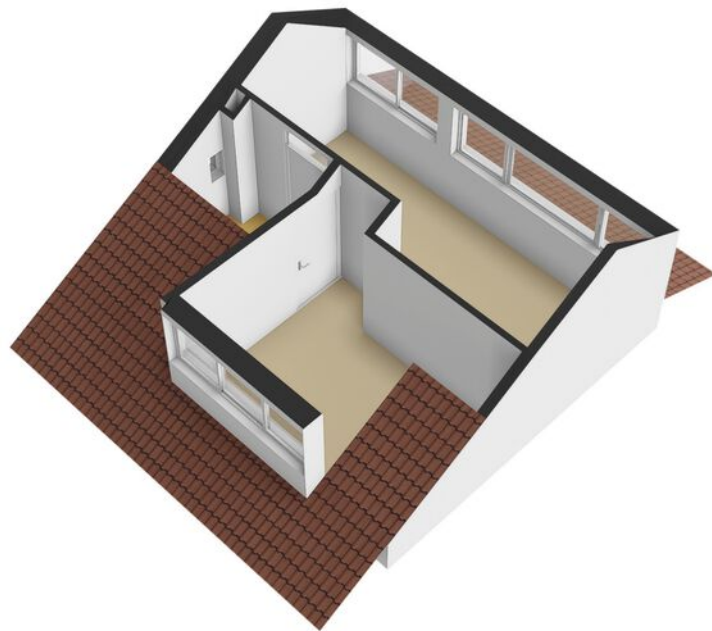
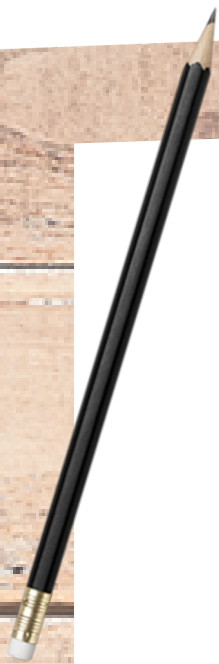




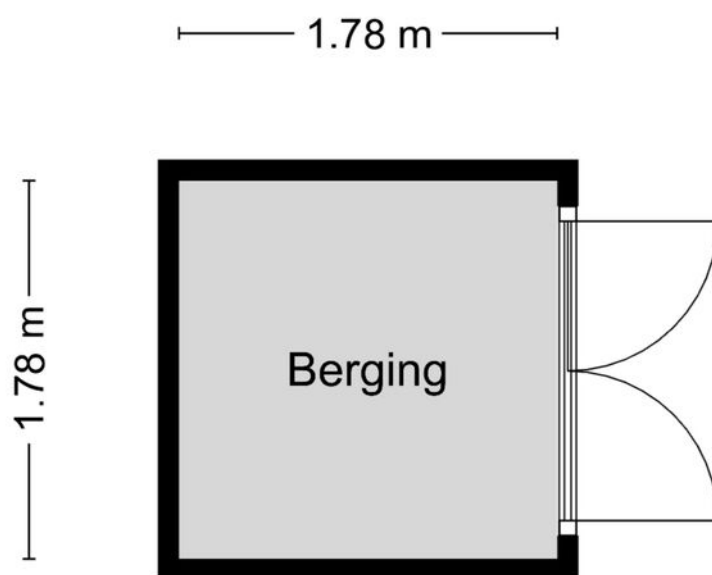
Plattegronden



MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl

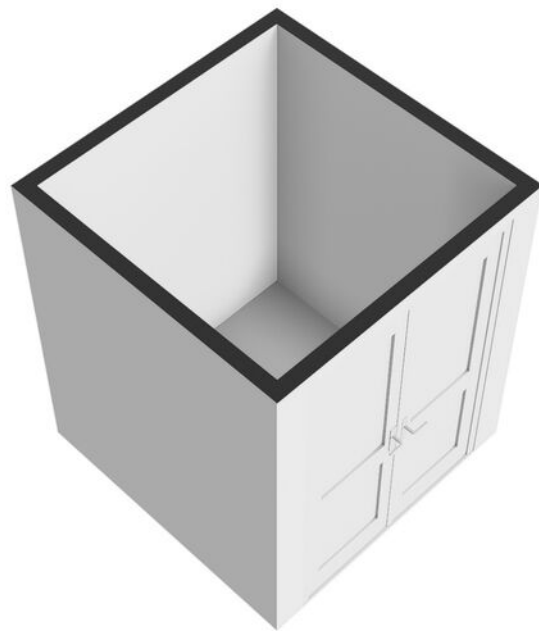


Plattegronden



MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl





Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Esdoornlaan 21

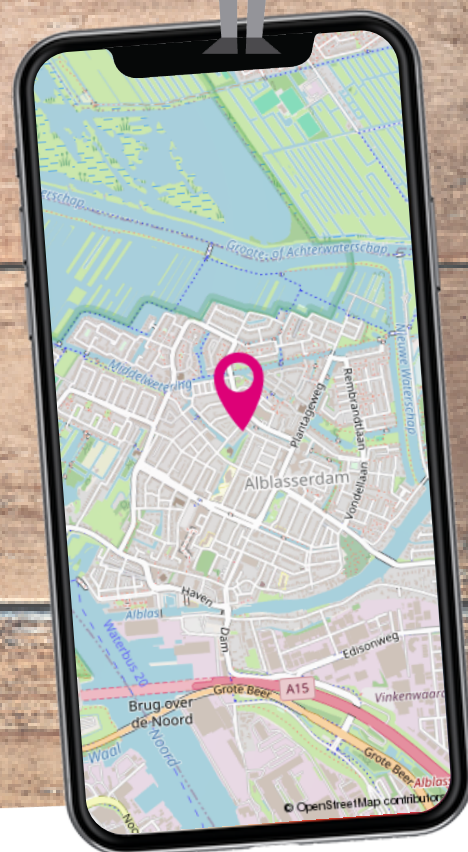
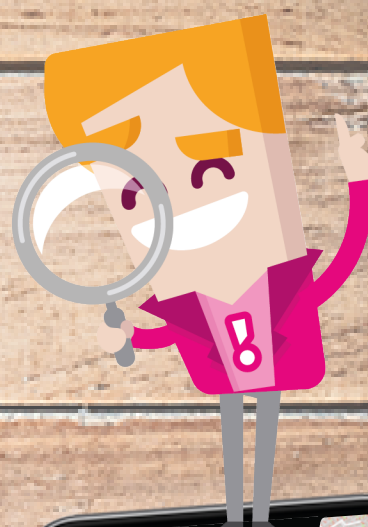
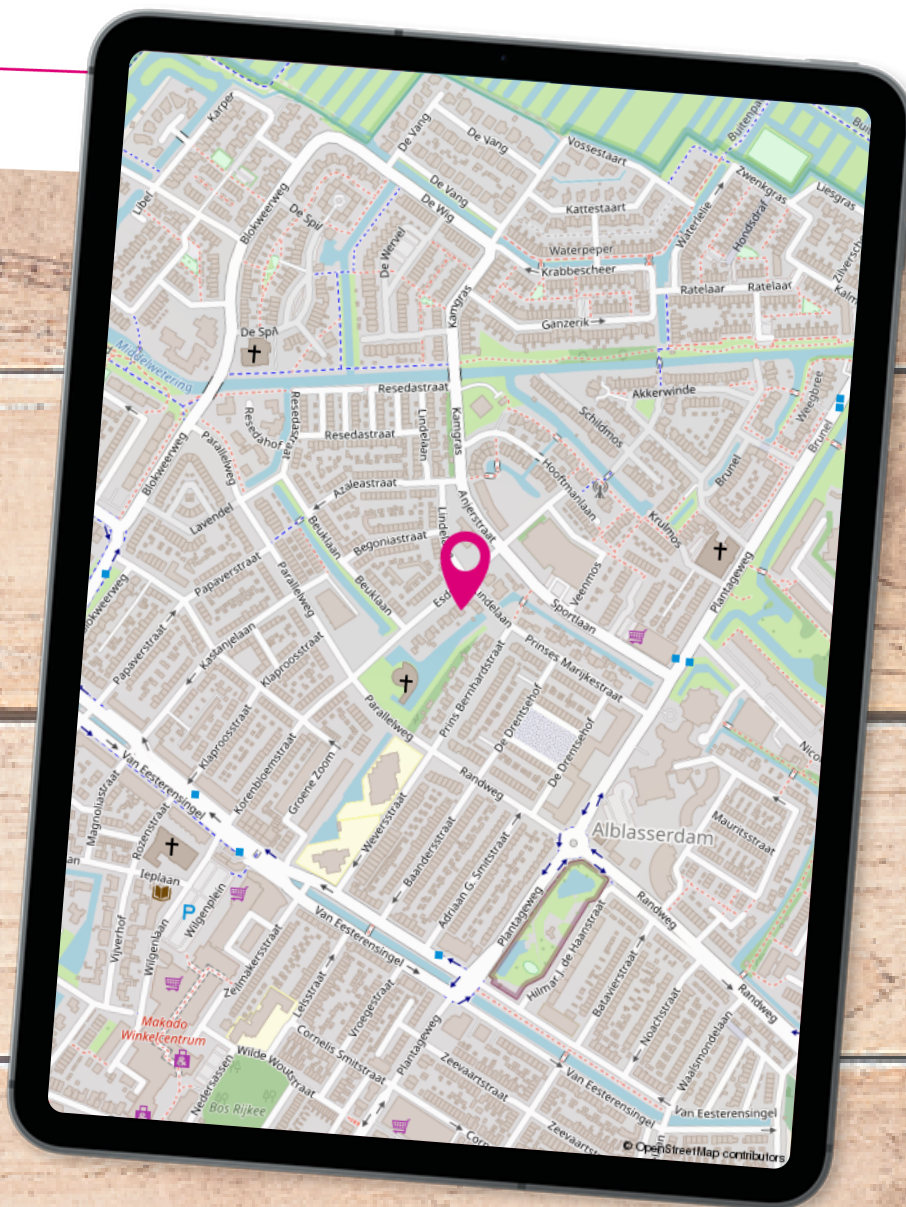


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Alblasserdam
	Huisnummer	Sectie	C
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	6756
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een aansluitend uittreksel, geleverd op 21 mei 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



Locatie op de kaart

De Esdoornlaan is een rustige weg met aan de achterzijde veel vrijheid. De ligging is super centraal, je bent namelijk zo bij de winkels en het zwembad ligt op 2 minuten afstand, net als het gezondheidscentrum.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buiten			
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X		
Buitenverlichting	X		
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/buitenberging	X		
Vlaggenmast(houder)	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Woning			
Brievenbus	X		
Kluis			X
Rookmelders	X		
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X		
Screens			X
Rolluiken	X		
Raamdecoratie, te weten			
Gordijnrails	X		
Gordijnen	X		
Overgordijnen	X		
Vitrages	X		
Rolgordijnen	X		
Lamellen	X		
(Losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
Vloerbedekking	X		
Plavuizen	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV met toebehoren	X		
Boiler	X		
Thermostaat	X		
Open haard, houtkachel			



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Kookplaat/(gas)fornuis	X		
Afzuigkap	X		
Magnetron	X		
Oven	X		
Combi-oven/combi-magnetron	X		
Koelkast			X
Vriezer			X
Koel-vriescombinatie			X
Vaatwasser (defect)	X		
Quooker		X	
Koffiezetapparaat	X		
Droogrek		X	
Verlichting, te weten			
Inbouwspots/dimmers	X		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
Losse (hang)lampen			X
(Losse) kasten, legplanken, te weten			
Losse kast(en)			X
Legplanken	X		
Sanitaire voorzieningen			
Badkameraccessoires	X		
Wastafel(s)	X		
Toiletaccessoires	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		



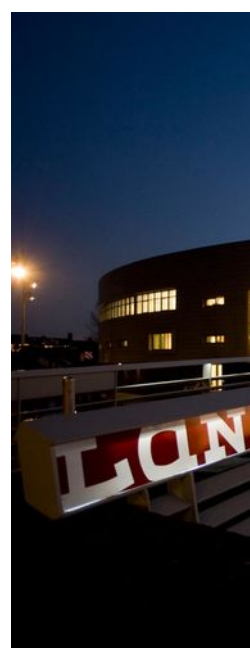
Wonen in ...

In Alblasserdam woon je **centraal in de Randstad**. Door de gunstige ligging ten opzichte van verschillende uitvalswegen en het gemak van de Waterbus, zijn steden zoals Dordrecht en Rotterdam uitermate gemakkelijk bereikbaar. Tegelijkertijd geniet je hier van een prachtig groen achterland en **rivier De Alblas** waar volop gevaren en gezwommen kan worden. Met recht een unieke woonomgeving!

In Alblasserdam mengen heden en verleden zich op een unieke manier. Naast de bouw van verschillende moderne nieuwbouwwijken, wordt ook het **oude centrum** met zorg en aandacht onderhouden. Dit is prachtig zichtbaar wanneer je het dorp binnenkomt via de historische Dam. Het **molengebied van Kinderdijk** is vanuit Alblasserdam gemakkelijk bereikbaar en leent zich uitstekend voor wandel- en fietstochten. Ieder seizoen heeft hier zijn charme en het uitzicht verveelt nooit. Het dorp heeft veel faciliteiten en mag uitermate geschikt worden genoemd voor **jonge gezinnen**. Er is een groot aanbod aan basisscholen die verschillende soorten onderwijs faciliteren.



Alblasserdam





Daarnaast beschikt Alblasserdam over diverse sportfaciliteiten, waaronder **sportpark Souburgh** met tennisbanen, hockey- en voetbalvelden. Er is een indoor zwembad en meerdere overdekte sporthallen waar (sport-) verenigingen hun activiteiten organiseren. Bij **cultureel centrum Landvast** kan niet alleen ontspannen een filmpje worden gepakt, maar zijn ook diverse verenigingen actief en worden gezellige feesten georganiseerd. Het wordt niet voor niets de huiskamer van Alblasserdam genoemd!

Naast een aantal supermarkten, beschikt Alblasserdam over het knusse overdekte winkelcentrum **Makado**. Met meer dan 30 winkels onder één dak is het aanbod hier vrij divers. Parkeren kan voor de deur en is gratis, ook niet onbelangrijk!



*Alblasserdam, een
dijk van een dorp!
met voorzieningen
als sport, horeca en
het molengebied.*

Een terrasje in de zon of luxe dineren? Aan **horecagelegenheden** beschikt Alblasserdam ook over voldoende aanbod. Van gezellige kroegen tot knusse bistro's en toonaangevende restaurants, voor iedereen is hier wel iets naar eigen smaak te vinden. Jaarlijks worden een aantal grote evenementen georganiseerd, waaronder de beroemde Paardenmarkt, het Havenfestival, een Koningsfeest en de Wielerronde.



Toelichting bij het kopen van een woning



Zoals u gewend bent van Steef! Makelaars bedienen wij onze klanten en relaties naar beste kunnen. Juist daarom bieden wij u deze toelichting aan met de meest gestelde vragen over het kopen van een woning. Uiteraard kunt u deze vragen ook altijd persoonlijk aan uw makelaar stellen. Wij hopen u met deze bijlage op een juiste manier van dienst te zijn en zien u graag weer bij ons terug.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper zal graag willen weten of er meer belangstelling is. Het 1e bod hoeft niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat de woning 'onder bod' is.

De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u óók een bod wenst uit te brengen.

Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. De vraagprijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingsproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Nee niet automatisch. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – natuurlijk in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben een gelijke kans om het hoogste (uiterste) bod uit te brengen. Vraag bij uw makelaar naar de te volgen procedure.

Mag een makelaar vertellen wat andere gegadigden bieden, zodat ik mijn bod kan verhogen?

Een makelaar mag nooit vertellen wat andere kandidaten hebben geboden en verschillende partijen tegen elkaar op laten bieden. Er is echter één uitzondering op deze regel. Namelijk dat men deze werkwijze vooraf kenbaar maakt. In dat geval is het wel toegestaan om hogere biedingen te vragen nadat er al geboden is en biedingen van andere kandidaten te delen. In de praktijk wordt dit vaak gezien als onethisch handelen. Als het goed is houden de meeste makelaars zich hier aan. We begrijpen dat het lastig is om het juiste bod uit te brengen. Wij adviseren daarom altijd om een bedrag te bieden wat je er maximaal voor over hebt.

Als de verkoper mijn bod accepteert heb ik dan definitief overeenstemming?

De Nederlandse wet schrijft zogenaamde schriftelijkheidsvereiste voor bij registergoed overeenkomsten. Dit houdt in dat de verkoper pas na ondertekening van een koopovereenkomst gehouden is aan de gemaakte afspraken binnen deze overeenkomst.

Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig, als u serieus belangstelling heeft, de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee, voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van de woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2%). Tevens komen voor rekening van de koper de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers, taxatiekosten en eventueel de kosten voor een bouwkundige keuring. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet dat van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

Heeft u elders een leuke woning gezien? Wij staan je graag bij als aankoopmakelaar! Bel naar ons kantoor voor de mogelijkheden.

Buurtinformatie - Alblasserdam /

Leeftijd



0 - 14: 18%

15 - 24: 11%

25 - 44: 19%

45 - 64: 27%

65+: 24%

Huishoudens



Eenpersoons: 33%

Zonder kinderen: 30%

Met kinderen: 37%

Koop / huur



Koop: 49%

Huur: 51%



52%



48%



1,0 per huishouden

Aantekeningen



VERKOCHT

Ben je al verkocht? Noteer hier je plus en/of minpunten van de woning. Bekijk de woning nog eens op steef.nl



*Tevreden klanten
maken ons blij!*

Onze klanten
beoordelen ons
op Funda
gemiddeld
met een:

9,4



*Wordt u ook een
tevreden klant? Velen
gingen u al voor!*

Professioneel &
klantvriendelijk

Een geweldige
makelaar!

Zowel eerlijk naar
de koper als naar
de verkoper

Lees deze en meer reviews terug
op onze website!

